



## Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

PLUi prescrit le 29 août 2018

PLUi approuvé le 4 mars 2020

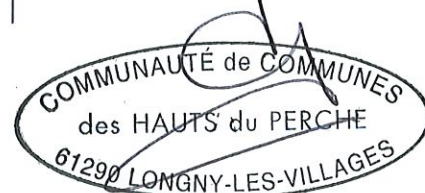
*Modification simplifiée n°1 du PLUi prescrites le 16/11/2023*

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
communautaire du  
16/11/2023

arrétant la modification  
simplifiée n°1 du PLUi des Hauts  
du Perche

Le président,

Emmanuel Le Secq



Date : **10 mai 2023**  
Phase : **ARRÊT**

N° de pièce : **1.2**

Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres  
02 37 91 08 08 / [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)  
[www.gilsonpaysage.com](http://www.gilsonpaysage.com)



# 1 – Exposé des choix retenus

La communauté de communes des Hauts du Perche souhaite ajuster son PLUi pour remanier certaines règles en zone Ua (clôtures) et Ap (piscines), et pour ajuster le zonage sur le tracé des zones Ux (présence d'habitations sans lien avec l'activité économique).

S'agissant des ajustements des règles relatives aux clôtures en zone Ua et Ub, il apparaît aujourd'hui que le niveau d'exigence est trop important notamment quant aux limites séparatives. Pour les zones Ap (agricoles avec enjeux paysagers et environnementaux), il semble cohérent d'autoriser les piscines (au même titre que les autres annexes). Enfin, les corrections de zonage permettent de retirer des habitations sans lien avec les activités économiques justifiant le classement en zone Ux.

## En **conclusion** :

Pour les raisons évoquées ci-dessus, il est apparu nécessaire d'ajuster le règlement écrit et graphique du Plui de 2020 en proposant une nouvelle écriture des règles en zone Ua et Ap, et de corriger le tracé de certaines zones Ux.

# 2 – Présentation de la procédure

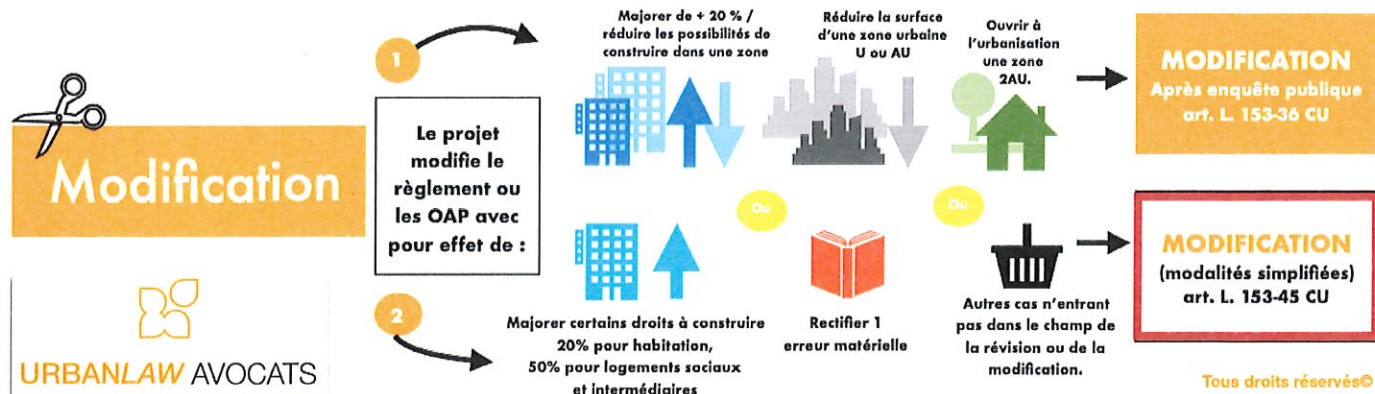
## 1) Procédure antérieure

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Hauts du Perche a été approuvé le 4 mars 2020. La présente procédure de modification simplifiée, objet de la présente notice, a été prescrite le 24/11/2022.

## 2) Le choix de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du PLU est régie par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Considérant que les évolutions présentées ci-dessus répondent aux dispositions de l'article L153-45 et suivants, il convient d'engager une modification simplifiée (sans enquête publique).



# 2/ CONTENU DE LA MODIFICATION

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

# 1/ Les ajustements apportés au règlement graphique

**Corriger les tracés des zones Ux, pour retirer les constructions d'habitations sans liens avec l'activité économique**

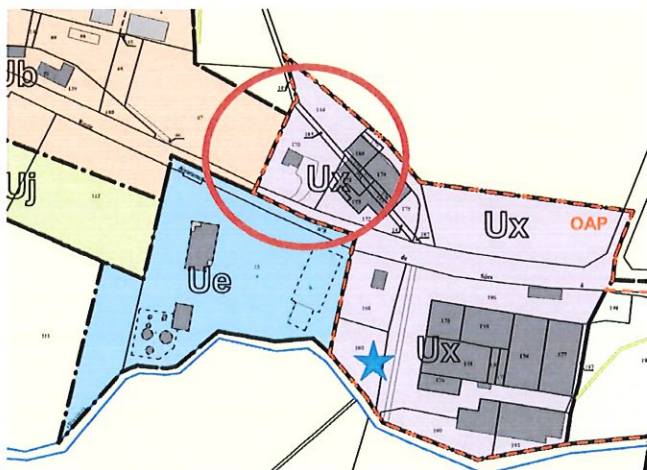
## JUSTIFICATION

Il s'agit ici de rectifier quelques erreurs dans le tracé des zones Ux. En effet, certaines habitations sans liens avec l'activité économique se sont retrouvées en zone Ux (sans possibilités d'évolutions des constructions existantes).

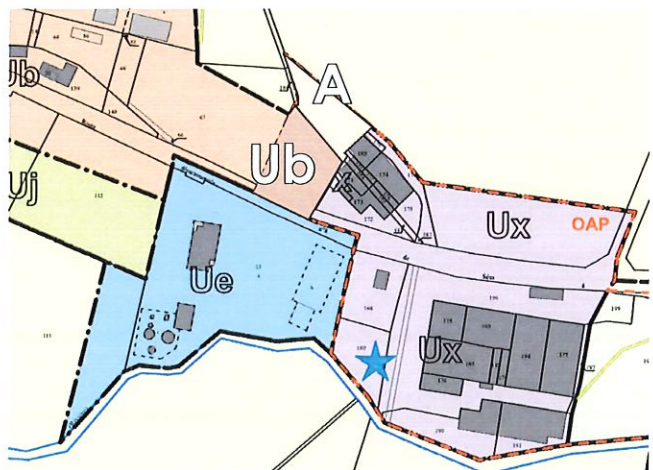
### Cas n°1 : secteur Neuilly-sur-Eure

Il s'agit ici de retirer de la zone Ux les parcelles 305ZB144, 170 et 185. La parcelle 305ZB170 sera ajoutée à la zone Ub. Quant aux deux autres (305ZB144 et 185), elles seront classées en A (voir illustration ci-dessous).

## AVANT



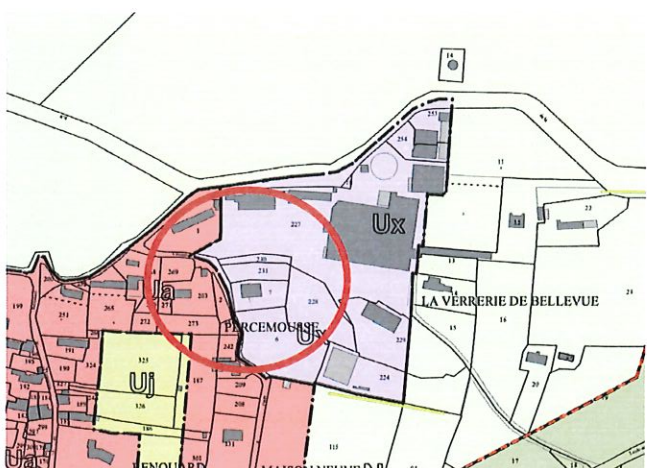
## APRÈS



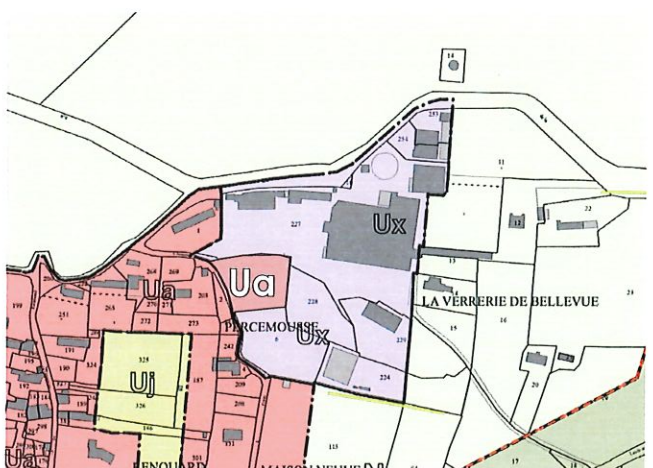
### Cas n°2 : secteur Tourouvre

Il s'agit ici de retirer de la zone Ux les parcelles AD 7, 230 et 231. L'ensemble de ces parcelles seront classées en zone Ua (voir illustration ci-dessous).

## AVANT



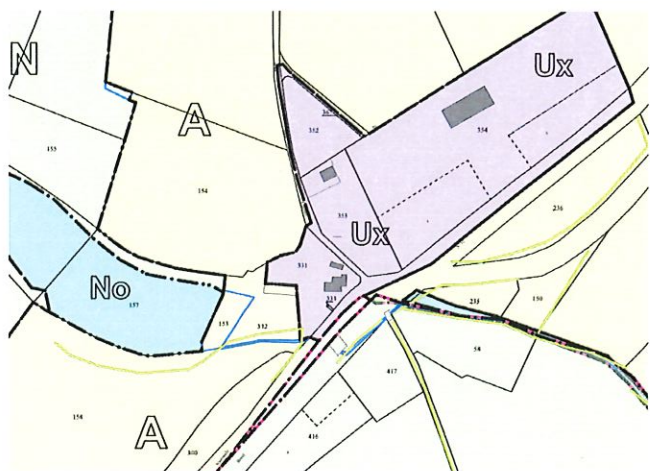
## APRÈS



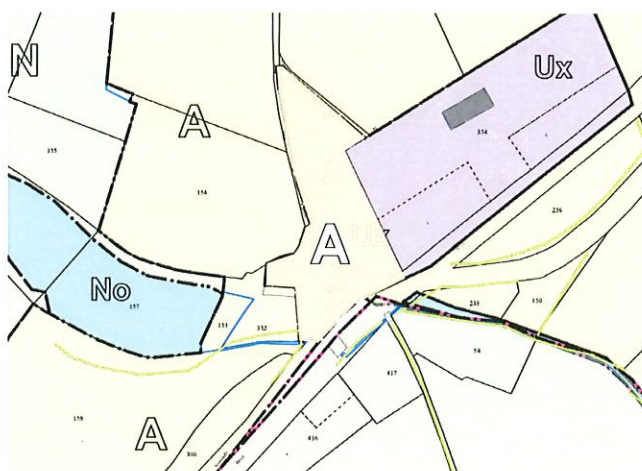
## Cas n°3 : secteur La Ventrouze

Il s'agit ici de retirer de la zone Ux les parcelles 0B 331, 333, 352 et 353. L'ensemble de ces parcelles seront classées en zone A (voir illustration ci-dessous).

### AVANT



### APRÈS



## 2/ Les ajustements apportés au règlement écrit

### Faire évoluer les règles relatives aux clôtures en zone Ua et Ub

Dans les zones Ua et Ub, pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publiques, on supprime la référence au bois de châtaigner pour les échelas. D'autres essences de bois seront désormais acceptées.

Quant aux clôtures en limites séparatives, elles devront *a minima* s'intégrer au paysage et leur hauteur sera limitée à 2,00m. En cela, on laisse aux pétitionnaires toutes latitudes pour composer en limites séparatives.

### JUSTIFICATION

Il s'avère que les dispositions initiales du PLUi de 2020 posent de nombreux problèmes à l'instruction des demandes en matière de clôtures. On rappelle que ces règles s'appuient sur la volonté générale de préserver l'aspect des bourgs et villages perchons. En cela, il semble opportun de maintenir des règles relativement strictes s'agissant des clôtures visibles depuis l'espace public, mais d'offrir plus de possibilités quant aux clôtures en limites séparatives (moins prégnantes sur l'aspect générales du tissu bâti visible depuis l'espace public).

### Permettre la construction des piscines en zone Ap

En zone Ap (agricole participant au bon fonctionnement des continuités écologiques), on permet la construction de piscines avec la même règles qu'en zone A, à savoir : « Sont seuls autorisés : (...) Les bassins des piscines dans la limite d'emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> maximum et à condition d'être situés à proximité de la construction principale ».

### JUSTIFICATION

S'agissant de la Ap, l'enjeu réside essentiellement sur la prise en compte des continuités écologiques. En ce sens, elles se rapprochent des enjeux traités au travers des zones naturelles (N). Or, sur la question des piscines en tant qu'annexes des constructions d'habitations existantes, elles sont autorisées en zone N et interdites en zones Ap. Cette évolution du règlement vise donc à aligner le traitement de ces piscines entre les zones N (normalement plus strictes) et les zones Ap (sous secteurs de la zone agricole).



# 3 / Compatibilité de la modification avec le schéma de cohérence territoriale

# Compatibilité de la modification avec les dispositions du SCoT

## **Sur les ajustements des tracés des zones Ux à Neuilly-sur-Eure, Tourouvre et la Ventrouze**

### **JUSTIFICATIONS**

Il s'agit bien de rectifier des erreurs de tracé pour certaines zones Ux. Pour autant, on peut s'appuyer sur l'objectif du DOO « Améliorer l'organisation et la lisibilité des zones économiques », et sur sa déclinaison : « Renforcer la structuration et la lisibilité des zones économiques ». En veillant à limiter les constructions d'habitation dans ces zones Ux (zones économiques du PLUi), on permet de rendre plus lisible l'organisation du territoire.

## **Sur l'évolution des règles relatives aux clôtures en zones Ua et Ub**

### **JUSTIFICATIONS**

Les règles relatives aux clôtures, quelles soient en limite d'espace public ou en limites séparatives, visent à répondre aux objectifs de préservation et de mise en valeur des paysages et de l'identité perchonne. On retrouve notamment ces enjeux dans l'objectif « Maintenir les spécificités et le caractère rural du Perche ornais ».

## **Sur l'ajustement des règles relatives aux piscines en zone Ap**

### **JUSTIFICATIONS**

En zone A et a fortiori en zone Ap, le PLUi répond à l'objectif de protection des espaces agricoles (page 20 du DOO). Il est prévu dans ce chapitre il est également rappelé qu'il convient de « Permettre des évolutions adaptées aux caractéristiques de la zone agricole ». Les piscines, en tant qu'annexes rentrent tout à fait dans cette catégorie.



# 4 / Incidences sur l'environnement et auto-évaluation

Risques	NEUTRE	<p>Sur les ajustements de tracé des zones Ux : les différents secteurs traités ici ne sont pas soumis à des risques avérés. L'impact est donc nul.</p> <p>Sur la refonte des règles relatives aux clôtures : la modification des règles relatives aux clôtures en zones Ua et Ub n'engendre pas d'augmentation des risques. L'impact est donc nul.</p> <p>Sur les piscines en zone Ap : La création de piscines à proximité des habitations existantes en zone Ap n'est pas de nature à faire évoluer l'exposition aux risques. L'impact est donc aussi nul.</p>
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Négligeable	<p>Sur les ajustements de tracé des zones Ux : ces ajustements de tracés en faveur des habitations existantes n'engendreront pas de nouvelles implantations et n'auront peu ou pas d'impacts sur ces différents items.</p> <p>Sur la refonte des règles relatives aux clôtures : Ici aussi les impacts seront nuls puisqu'il s'agit des règles en zones Ua et Ub (déjà urbanisées).</p> <p>Sur les piscines en zone Ap : la consommation énergétique pourra légèrement augmenter avec la création de nouvelles piscines. Pour autant, on peut estimer que l'impact sera négligeable à l'échelle du territoire intercommunal.</p>
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	POSITIF	<p>Sur les ajustements de tracé des zones Ux : les ajustements de tracés visent à tenir compte de la réalité des lieux. Les impacts sont donc tout à fait neutres.</p> <p>Sur la refonte des règles relatives aux clôtures : les règles relatives aux clôtures en limites séparatives pose le principe d'une insertion paysagère. Les impacts seront donc neutres voire positifs.</p> <p>Sur les piscines en zone Ap : en répondant aux attentes des propriétaires des habitations existantes, cet ajustement des règles de la zone Ap peut être considéré comme plutôt positif.</p>

### Auto-évaluation des impacts de cette procédure sur l'environnement

En somme, il apparaît que les impacts de ces quelques modifications n'auront que très peu d'incidences sur l'environnement au sens large. Les modifications de zonage (quelques tracés de zones Ux) permettent de tenir compte de la réalité de l'occupation actuelle et ne permettent que très peu d'évolutions (annexes et extensions des habitations existantes). Les ajustements sur les règles de clôtures n'impacteront que les zones urbanisées Ua et Ub où les enjeux environnementaux sont peu prégnants. Quant à la possibilité de créer des piscines en zone Ap, elle n'est offerte que pour les habitations existantes. L'impact sur la ressource en eau semble donc tout à fait mesurée.

Au bilan, on estime que les impacts de cette modification simplifiée seront très faibles, et qu'il ne semble pas nécessaire de poursuivre les investigations au travers d'une évaluation environnementale plus poussée.

# Incidences des évolutions sur l'environnement et auto-évaluation

La présente modification simplifiée permettra d'ajuster le tracé de certaines zones Ux, de revoir les règles relatives aux clôtures en zone Ua et Ub, et de permettre les piscines en zone Ap.

Dans le cas de la modification simplifiée, l'impact sur l'environnement de ces évolutions du règlement (écrit et graphique) ont été appréhendées au travers des thématiques suivantes :

Thématique	Impact	Mesures
Consommation d'espace	Négligeable	<p>Sur les ajustements de tracé des zones Ux : les impacts sur la consommation d'espace seront nuls puisque ces ajustements ne visent qu'à extraire les constructions d'habitation déjà existantes. Seuls les projets de création d'annexes et d'extensions seront autorisés.</p> <p>Sur la refonte des règles relatives aux clôtures : Ici aussi les impacts seront nuls puisqu'il s'agit des règles en zones Ua et Ub (déjà urbanisées).</p> <p>Sur les piscines en zone Ap : la consommation d'espace sera ici très mesurée puisque la règle impose une emprise maximale, et une relative proximité vis à vis de la construction principale.</p>
Ressources naturelles et biodiversité	Neutre	<p>Sur les ajustements de tracé des zones Ux : en ajustant le tracé de certaines zones Ux, on limite l'impact des zones économiques sur les milieux naturels.</p> <p>Sur la refonte des règles relatives aux clôtures : les impacts en matière de préservation des milieux et de la biodiversité sont plus que limités puisqu'il s'agit des règles en faveur des zones Ua et Ub où l'enjeu environnemental est minime.</p> <p>Sur les piscines en zone Ap : les règles d'implantation des piscine en zone Ap permettent de limiter les impacts sur la biodiversité. Rappelons également qu'il s'agit d'une possibilité offerte uniquement aux habitations déjà existantes.</p>
Eau	Négligeable	<p>Sur les ajustements de tracé des zones Ux : en limitant les zones de développement économique, cette modification du PLUi permettra de limiter l'impact sur la ressource en eau ainsi que sur les milieux aquatiques.</p> <p>Sur la refonte des règles relatives aux clôtures : une nouvelle fois, s'agissant d'un ajustement de règles sur les clôtures en zone Ua et Ub (secteurs urbanisés), les impacts sur la ressource en eau et sur les milieux aquatiques semblent tout à fait négligeables.</p> <p>Sur les piscines en zone Ap : Il faut ici prendre en compte une légère augmentation de la pression sur la ressource en eau pour l'usage des futurs piscines.</p>